

Gemeinde	Wörthsee Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Nr. 61 „Steinebach - Areal Kirchenwirt“ Teilbebauungsplan B	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	WOS 2-60	Bearbeiter: Praxenthaler QS: Goe
Plandatum	01.03.2023 (Entwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation	3
	2.1 Lage, Verkehr.....	3
	2.2 Gelände, Versickerung	5
	2.3 Grünbestand	5
	2.4 Vorhandene Bebauung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
	3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)	6
	3.2 Regionalplan der Region München (RP München 2019)	7
	3.3 Flächennutzungsplan	8
	3.4 Bebauungsplanung	8
	3.5 Denkmalschutz.....	8
4.	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts für den Teilbebauungsplan B	9
5.	Planinhalte	9
	5.1 Art der baulichen Nutzung	9
	5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Abstandsflächen	10
	5.3 Verkehrserschließung	10
	5.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, spezieller Artenschutz	10
	5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
	5.6 Immissionsschutz.....	11
	5.7 Flächenbilanz	11

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Wörthsee möchte mit der vorliegenden Planung die Voraussetzung zur Erreichung mehrerer Ziele schaffen:

Im Teilbebauungsplan B sollen die künftigen Bebauungsmöglichkeiten so geregelt werden, dass sie der besonderen Lage der beiden Grundstücke zwischen der neu gestalteten Ortsmitte und dem nach Nordosten ansteigenden und bewaldeten Außenbereich städtebaulich gerecht werden.

Im Teilbebauungsplan A (das zentrale Grundstück mit dem Kirchenwirt ist im Eigentum der Gemeinde), der zeitlich vorgezogen wurde, soll durch den Erhalt des alteingesessenen Gasthofs gegenüber der Kirche die historische Ortsmitte dauerhaft belebt bleiben. Die Mittenfunktion soll durch den geplanten Veranstaltungssaal und ein oder zwei kleinere Geschäfte weiter gestärkt werden. Durch die zusätzliche Errichtung von Wohnungen im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) soll dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden. Begleitend sollen die Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer deutlich erhöht werden. Der Entwurf des Teilbebauungsplans A wurde vom Gemeinderat am 27.07.2020 gebilligt.



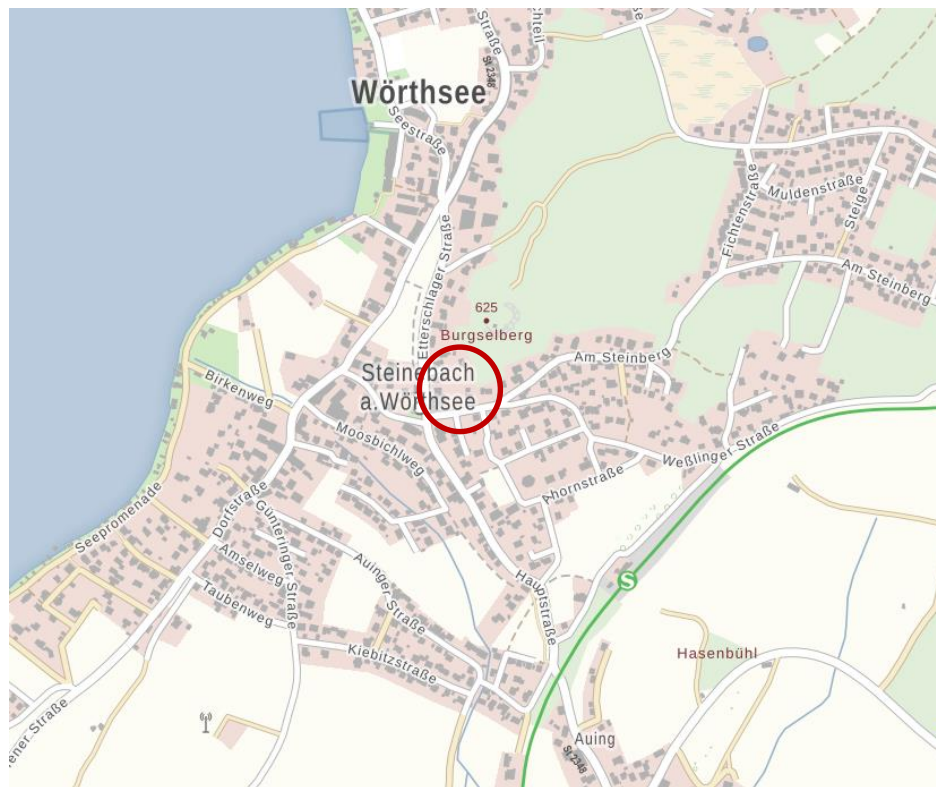
Abb.: Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.02.2020

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Verkehr

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Steinebach. Es grenzt an die Etterschlager Straße, die als Staatsstraße St 2348 nach Norden zur Autobahn A 96

und nach Süden unter dem Namen Hauptstraße über Auing zur Gemeinde Seefeld führt.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.02.2020

An der nächstgelegenen amtlichen Zählstelle südlich von Auing hatte die St 2348 2015 eine tägliche Belastung von rund 2.250 Fahrzeugen, davon 50 Lastwagen.

Nach einer von der Gemeinde Wörthsee 2014 in Auftrag gegebenen Messung der Verkehrsmengen wurden an der Engstelle in der Hauptstraße südlich der Kreuzung der Etterschlager mit der Weßlinger Straße in den Spitzenstunden bis 350 Fahrzeuge / Stunde gezählt. In 24 h wurden bei dieser Messung bis zu 3.780 Fahrzeuge gezählt. Der Schwerverkehrsanteil lag bei rund drei Prozent. Für die Weßlinger Straße liegen der Gemeinde keine Zählwerte vor.

Der Verlauf der Staatsstraße sowie der Kreuzungsbereich mit der Weßlinger Straße sind nicht unproblematisch. Die Staatsstraße hat westlich des Plangebietes eine Höhenkuppe, nachdem sie sowohl von Süden wie von Norden kommend stark ansteigt. Zusammen mit dem eng gestellten Baukörper des „Kirchenwirt“ und der einmündenden Weßlinger Straße entsteht eine Situation, welche die Sicht für den fließenden Verkehr erschwert. Auch für den Fuß- und Radverkehr sind die Bedingungen entlang der Staatsstraße und bezüglich der Querungsmöglichkeiten ungünstig.

Der S-Bahnhaltepunkt Steinebach liegt in 500 m Entfernung zum Plangebiet. Während der Hauptverkehrszeiten verkehrt die S5 im 20-Minuten-Takt, ansonsten im 40-Minuten-Takt. Die fußläufige Entfernung zum Seeufer beträgt ebenfalls rund 500 m.

2.2 Gelände, Versickerung

Das Planungsgebiet liegt ca. 30 Höhenmeter über dem Niveau des Wörthsees. Im Planungsgebiet steigt das Gelände von Südwesten nach Nordosten erst mäßig, dann deutlich an. Im Bereich der in Teil A geplanten Bebauung liegt der Höhenunterschied bei ca. vier Metern und steigt im Nordosteck nochmals um ca. vier Meter an. Die Höhendifferenz bis zur Nordostecke von Teilbereich B beträgt weitere ca. acht Meter. Von hier aus geht es weiter relativ steil nach oben zur mit 625 m über Normalnull höchsten Erhebung im Gemeindegebiet (Burgselberg).

Für die beiden Grundstücke im Teilbereich B wurden Baugrundgutachten erstellt (Büro BauGrund Süd, Bad Wurzach, Geotechnischer Kurzbericht AZ 2008097, 19.05.2021 und Geotechnischer Kurzbericht AZ 2106032, 12.10.2021). Bezüglich der Versickerungsfähigkeit ist von schwach durchlässigen bis durchlässigen Moränenkiesen auszugehen, die nicht durchwegs für eine Versickerung geeignet sind. Angesichts der variierenden Durchlässigkeitsbeiwerte sind daher im Zuge der Baumaßnahme weitere Sickerversuche erforderlich, um die Versickerung auf den Baugrundstücken ggf. mittels Retentionsbecken oder Mulden-Rigolen-System zu gewährleisten.

2.3 Grünbestand

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 45/2 gibt es einige kleinere Gehölze und im ansteigenden östlichen Bereich eine Rasenfläche.

Auf der Fl.Nr. 45/3 stehen im Norden und Osten große Laubbäume, die den Abschluss des angrenzenden Waldbestands bilden. In der Mitte des Grundstücks ist eine Abgrabung, die mit strauchartiger Vegetation dicht bewachsen ist. Im Südwesten der Fl.Nr. 45/3 steht ein alter Zwetschgenbaum, der vermutlich hohl ist. Für dieses Grundstück wurde vom Büro Terrabiota, Starnberg eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, in dem auch der Grünbestand ausführlich beschrieben ist. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2.4 Vorhandene Bebauung

Beide Grundstücke im Teilbereich B sind derzeit mit jeweils einem Wohngebäude bebaut, wobei das Gebäude auf der Fl.Nr. 45/3 leer steht.



Abb.: Vorhandene Bebauung im Teilbereich B (oben Fl.Nr. 45/2, unten Fl.Nr. 45/3)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von (...), Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die vorliegende Planung wird neuer Wohnraum geschaffen.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Fläche hat auf Grund ihrer geringen Größe und der im Nordosten angrenzenden Waldbereiche nur geringe Bedeutung für das Mikroklima. Durch die Innenverdichtung in integrierter Lage kann insgesamt ein Beitrag zur Verringerung des Energieverbrauchs geleistet werden.

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Nachverdichtung im Ortskern von Steinebach wird sowohl dem Grundsatz des Flächensparens als auch dem Ziel einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

3.2 Regionalplan der Region München (RP München 2019)

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Verdichtungsraum der Region München, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Von der Planung nicht betroffen sind: Regionalen Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (...) ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Eine Anbindung an den leistungsfähigen schienengebundenen ÖPNV ist durch die S-Bahnhaltestelle in rd. 500 m fußläufiger Entfernung gegeben. Gegenüber dem Planungsgebiet liegt außerdem eine Bushaltestelle.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Z 4.1 bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. (...)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Nachverdichtung im Ortskern von Steinebach wird dem Ziel einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

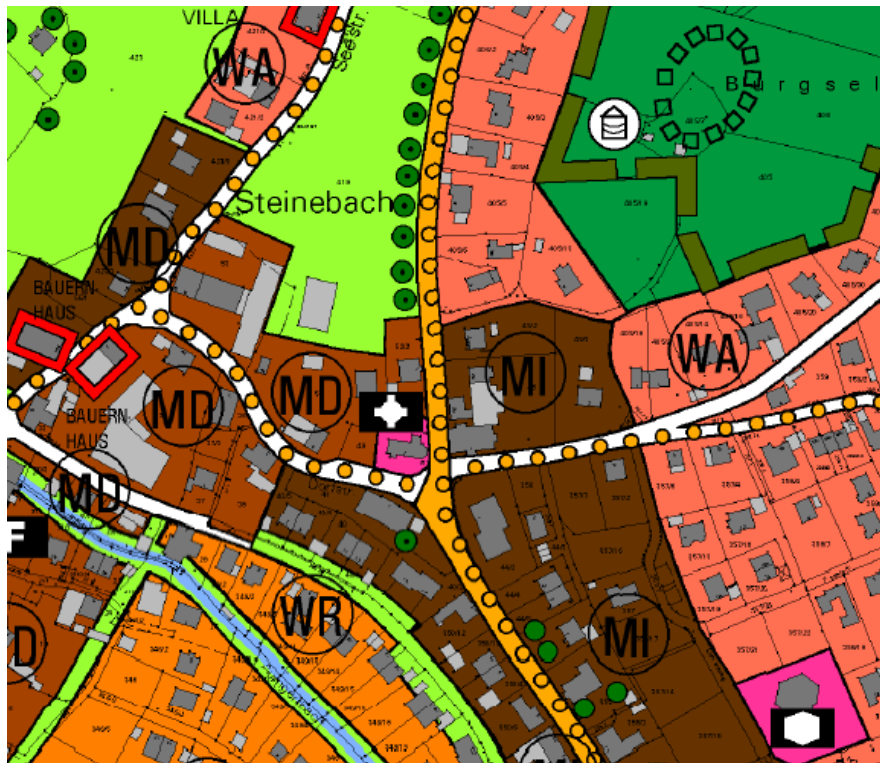


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die Gemeinde Wörthsee verfügt über einen rechtgültigen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 31.05.2006 wirksam wurde. In der Zwischenzeit wurde diese Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans in einigen Bereichen geändert. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke im Planbereich als Mischgebiet (MI) dargestellt.

3.4 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet wurde von der Gemeinde Wörthsee bereits ein Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.01.2019 beschlossen. Dieser Entwurf war noch nicht in die Teile A und B unterteilt. Für ihn wurden im Frühjahr 2019 die Verfahrensschritte nach § 13a BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Wörthsee verzichtet. Sie hat stattdessen in der Sitzung vom 29.01.2020 beschlossen, den bisherigen Geltungsbereich anzupassen und den Umgriff in die Teilbereiche A und B zu trennen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zugelassenen Eingriffe gelten damit als bereits zulässig. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3.5 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nähebereich zur katholischen Kirche St. Martin, die als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet ist. Aufgrund des

Nähebereichs müssen die Neubauten im Planungsgebiet aus denkmalfachlicher Sicht in ihrer Gestaltung Rücksicht nehmen auf das Denkmal.

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16.07.2019 zum Entwurf des Teilbebauungsplans A in der Fassung vom 28.01.2019 wurde darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der geplanten Neubauten mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorab abzustimmen sei. Auf die Anfrage der Gemeinde nach einem Abstimmungstermin äußerte das Landesamt am 14.01.2020, seine Stellungnahme sei als reiner Hinweis auf Berücksichtigung der bereits existierenden Bebauung zu verstehen; ein Abstimmungstermin sei nicht erforderlich.

Ein Bodendenkmal ist im Planungsgebiet nicht in der Denkmalliste verzeichnet. Aufgrund des westlich der Hauptstraße gelegenen Bodendenkmals (D-1-7933-0145, Siedlung aus der Latènezeit) ist für das Planungsgebiet aber eine grabungsrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts für den Teilbebauungsplan B

1. Der Teilbereich B wird als Teil des Mischgebiets in der Ortsmitte Steinebach betrachtet und entsprechend festgesetzt.
2. Im Teilbereich B soll eine Bebauung ermöglicht werden, die in Bezug auf das Maß der Nutzung zwischen der dicht bebauten Mitte im Teilbereich A und der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung vermittelt und eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht.
3. Die künftig zulässige Bebauung soll weiter zwischen der Lage an der Staatsstraße bzw. der Weißlinger Straße und dem rückwärtigen Waldgebiet rund um den Burgselberg vermitteln und zur städtebaulichen Struktur in der Umgebung passen. Daher werden jeweils zwei Baukörper vorgesehen: ein großes an die Straße angrenzendes Gebäude und ein kleines rückwärtiges Einfamilienhaus.
4. Die beiden rückwärtigen Gebäude sollen sich in Bezug auf ihre Höhe in den Bebauungszusammenhang einpassen und möglichst weit unten situiert werden. Hierfür wurden die Grundstücke vermessen und ein Modell erstellt. Die Gebäudehöhen werden entsprechend dieser Ziele genau festgesetzt.
5. Die prägenden großen Laubbäume im Norden und Nordosten der Fl.Nr. 45/3 sollen erhalten bleiben. Sie werden entsprechend festgesetzt und die Bebauung soweit abgerückt, dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teilbereich B wird wie der Teilbereich A als Mischgebiet festgesetzt und folgt damit dem Ziel der Gemeinde, im historischen Ortsteil von Steinebach dauerhaft eine

Mischnutzung zu sichern. Den Ausschluss bestimmter im Mischgebiet nach BauNVO zulässiger Nutzungen und / oder eine Gliederung des Mischgebiets in die geplanten Nutzungsarten hält die Gemeinde für nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Abstandsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen in Kombination mit den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen. Die festgesetzten Grundflächen ergeben eine GRZ von ca. 0,25, woraus sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen rechnerisch eine GFZ inklusive Aufenthaltsräume im Dach und Untergeschoss von gut 0,5 ergibt.

Die vorliegende Satzung regelt die Abstandsflächen abschließend. Gegenüber der gültigen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wörthsee vom 21.01.2021 werden die Abstandsflächen dadurch nur geringfügig unterschritten. Zu Unterschreitungen kann es entlang der beiden Straßenräume und gegenüber dem Spielplatz im Teilbereich A kommen. Von diesen Unterschreitungen gehen aus Sicht der Gemeinde keine negativen Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand aus.

5.3 Verkehrserschließung

Die bestehende öffentliche Verkehrserschließung bleibt erhalten. Beide Grundstücke sind von den öffentlichen Straßen aus erschlossen.

Im Norden der Fl.Nr. 45 liegt entlang der Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 45/2 – bis südlich der Garage, das bisher und auch künftig ausgeübt wird. Das Wegerecht führt weiter bis zum östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 45/3 zugunsten dieser Fl.Nr. Es wurde bisher nicht ausgeübt. Die Gemeinde beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Eigentümer, die Fl.Nr. 45/3 dauerhaft wie bisher nur von der Weißlinger Straße zu erschließen. Das im vorliegenden Teilbebauungsplan B festgesetzte Baukonzept sieht die Erschließung ausschließlich von der Weißlinger Straße vor.

5.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, spezieller Artenschutz

Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen vor allem den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen sowie Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen im Planungsgebiet vor allem durch die Beseitigung von einzelnen Bäumen und Sträuchern und die Erhöhung der Versiegelung durch die Überbauung von Rasenflächen. Zur Minderung der Eingriffsfolgen sieht die Planung den Erhalt der großen Laubbäume im Norden und Nordosten der Fl.Nr. 45/3 und den Erhalt des alten Zwetschgenbaums im Südwesten der Fl.Nr. 45/3 vor.

Aufgrund der mit der Planungskonzeption verbundenen Nachverdichtung sind der Minderung der Eingriffsfolgen in Bezug auf die Versiegelung enge Grenzen gesetzt. In den Hinweisen ist aufgenommen, dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen ist, was vor allem durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge umgesetzt werden kann.

Bezüglich des speziellen Artenschutzes wurde vom Büro Terrabiota, Starnberg ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die im Gutachten empfohlenen Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen werden in die Satzung übernommen. Der aus Sicht des speziellen Artenschutzes wichtige Erhalt der großen Bäume im Norden und Nordosten der Fl.Nr. 45/3 ist Teil des Planungskonzepts.

5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Fläche hat auf Grund ihrer geringen Größe und der im Nordosten angrenzenden Waldbereiche nur geringe Bedeutung für das Mikroklima. Durch die Innenverdichtung in integrierter Lage kann insgesamt ein Beitrag zur Verringerung des Energieverbrauchs geleistet werden.

5.6 Immissionsschutz

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde von MÜLLER-BBM GmbH, München eine erste schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. M148381/01). Der diesem Gutachten zugrunde liegende Entwurf wurde in einigen Punkten überarbeitet, so dass auch eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich wurde. Der überarbeitete Bericht mit Stand 26.06.2020 (Bericht Nr. M148381/02) sowie ein ergänzender Brief mit Stand vom 21.07.2020 (Brief Nr. M148381/03) werden Teil dieser Begründung und sind als Anlage beigefügt.

Für den Teilbereich B ergibt sich nur an der Westfassade des Gebäudes auf Fl.Nr. 45/2 eine verkehrsbedingte Überschreitung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind hier festgesetzt.

Für die Weißlinger Straße lagen dem Gutachter keine Verkehrsdaten vor. Aufgrund der deutlich geringeren Verkehrsmengen ging das Gutachten von der Einhaltung der Orientierungswerte auf der Fl.Nr. 45/3 aus. Auch für die hier vorliegende Neuplanung mit einer näher an der Weißlinger Straße liegenden zulässigen Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsräuschen erforderlich sind.

5.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich
Teilbebauungsplan B: 3.255 m²

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M148381/02 vom 26.06.2020 und Brief Nr. M148381/03 vom 21.07.2020) der MÜLLER-BBM GmbH, München

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Terrabiota, Starnberg, Fassung vom 18.11.2021

Gemeinde

Wörthsee, den

.....

(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)